

**Martonvásár város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**4/2021. (II.10.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

*Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljáró Martonvásár Város Polgármestere, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és partnerek egyetértésével a következőket rendeli el:*

**1.§** A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZT-1/1,3,4,5,6-7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyébe jelen rendelet melléklete szerinti SZT-1/1,3,4,5/A, 6-7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok lépnek.

**2.§** A HÉSZ a következő alcímmel egészül ki:

**„19/A. A KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA**

**23/A. §** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított – mely teljes és részleges közműellátottság kötelezettsége esetén történhet a közüzemi energiaellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.”

**3.§** A HÉSZ 39.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kerítés magassága – intézményi rendeltetés, továbbá Gksz, Gip, Gip-e, K-t, K-sp, K-mű, K-bű jelű építési övezetek kivételével - nem haladhatja meg az 1,8 m-t, a lábazat legfeljebb 0,6 m magas lehet.”

**4.§** A HÉSZ 40.§ (5) bekezdés a)-c) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „a) kisvárosias lakóövezetek esetében: 5 m;
- b) kertvárosias és falusias lakóövezetek esetében 5m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- c) ipari övezetek esetén 10 m;
- d) egyéb övezet esetében 5 m.”

**5.§** A HÉSZ 40.§ (9) bekezdésben a „hátsókert 0 méterre csökkenthető” szövegrész helyébe a „hátsókert 3,0 méterre csökkenthető” szöveg lép.

**6.§ (1) A HÉSZ 41/A.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(4a) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”

**(2) A HÉSZ 41/A.§ (6) bekezdésben szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:**

	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakíth ató legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessé ge (m)	Legnagyobb megengedhe tő beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagasság a (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhe tő terepszint alatti beépítettség (%)
7	Lk2	SZ	1200	30	30	9,5	50	30

**(3) A HÉSZ 41/A.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(7) Lk1 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 150 m<sup>2</sup>-t.”

**(4) A HÉSZ 41/A.§ (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(9) Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

**(5) A HÉSZ 41/A.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(10) Lk2 építési övezet építési telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

**7.§ (1) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(5a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként telken belül 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”

**(2) A HÉSZ 42. § (11) bekezdésben szereplő táblázat 5. sor F oszlopában az „5,0” szövegrész helyébe az „5,5” szöveg lép.**

**(3) A HÉSZ 42.§ (11) bekezdésben szereplő táblázat 8. sor helyébe a következő sorok lépnek:**

	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakíth ató legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessé ge (m)	Legnagyobb megengedhe tő beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagasság a (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhe tő terepszint alatti beépítettség (%)
8	Lke6	SZ	10000	80	30	6,5	60	30
9	Lke7	SZ	800	18	30	6,5	50	30

**(4) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(25a) Lke3 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

**(5) A HÉSZ 42.§ (33) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(33) Lke6 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

**(6) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(34) Lke7 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

**8.§ A HÉSZ 43.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(7a) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”

**9.§ (1) A HÉSZ 44.§ (8) bekezdésben szereplő táblázat 6. sora helyébe a következő sor lép:**

	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
6	Vt2 Vt2*	SZ	2000	30	40	6,0	30	40

**(2) A HÉSZ 44.§ (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(13) Vt2, Vt2\* építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(13a) Vt2\* építési övezet építési telkein uszoda építése esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.

(13b) Vt2\* építési övezet építési telkein az előkert - mely nem kötelező építési vonal - 0 m.”

**10.§ A HÉSZ 45. § (5) bekezdésben szereplő táblázat 7. sor C oszlopában az „3000” szövegrész helyébe az „1500” szöveg lép és a D oszlopában az „30” szövegrész helyébe az „25” szöveg kerül.**

**11.§ (1) A HÉSZ 51.§ (6) bekezdésben szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:**

	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
7	K-mü5	SZ	5000	50	40	12,0	40	30

**12.§ A HÉSZ 54.§ f) pontja a következő (fc) és (fd) alpontokkal egészül ki:**

„fc) Állatklinika

(Kb-áll).

fd) Vadaspark

(Kb-vad)”

**13.§ A HÉSZ 55.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:**

„(2a) Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.”

**14.§ A HÉSZ 59.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:**

„(15) Má3 övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó építmény;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó építmény;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

(16) Má3 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha);
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%.

**15.§ (1) A HÉSZ 60.§ (5) bekezdésének d) pontjában a „max. 40 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „max. 25 m<sup>2</sup>” szöveg lép.**

**(2) A HÉSZ 60.§ (5) bekezdésének e) pontjában a „4,5 m” szövegrész helyébe a „3,0 m” szöveg lép.**

**16.§ (1) A HÉSZ 63.§ (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„Kb-tur1 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

**(2) A HÉSZ 63.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:**

„(10) Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10%;
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 12,0 m;
- f) minimális zöldfelület arány 70%.”

(11) Kb-tur2 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.

(12) Kb-tur2 övezetben a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki.”

**17.§ A HÉSZ a következő alcímekkel egészül ki:**

**„55/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – ÁLLATKLINIKA**

**64/A.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – állatklinika terület a Szabályozási terven Kb-áll jellel szabályozott övezet, mely az állatorvoslással kapcsolatos építmények és annak működését kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.**

**(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika területen elhelyezhető építmény:**

- a) állatorvoslással kapcsolatos,
  - b) állatorvoslást kiszolgáló
    - ba) oktatási, egészségügyi;
    - bb) kutatás-fejlesztési;
    - bc) iroda
  - c) állattartó
- rendeltetést tartalmazhat

**(3) Kb-áll övezet telkein több épület is elhelyezhető.**

**(4) Kb-áll övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.**

**(5) Kb-áll övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:**

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 8.000 m<sup>2</sup>;  
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;  
c) a beépítés módja szabadonálló;  
d) a beépítettség mértéke 10%;  
e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 7,5 m;  
f) minimális zöldfelület arány 70%

#### 55/B. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – VADASPARK

**64/B.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – vadaspark a Szabályozási terven Kb-vad jellel szabályozott övezet, mely az állatok bemutatásával, tartásával kapcsolatos építmények, kifutók és azok működését kiszolgáló állatkerti létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – vadaspark területen elhelyezhető építmény:

- a) állattartással kapcsolatos,  
b) állattartást, bemutatást kiszolgáló  
ba) oktatási, egészségügyi;  
bb) iroda

c) egyéb állatkerti  
rendeltetést tartalmazhat

(3) Kb-vad övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kb-vad övezet telkein az értékes fás szárú növényzet megőrzendő.

(4) Kb-vad övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kb-vad övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- g) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;  
h) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;  
i) a beépítés módja szabadonálló;  
j) a beépítettség mértéke 5%;  
k) legnagyobb megengedhető épületmagasság 5,0 m;  
l) minimális zöldfelület arány 70%”

(6) Kb-vad övezet telkein kizárólag földszintes épület helyezhető el.

(7) Kb-vad övezet telkein madárröptető ketrec építése esetén a legnagyobb épületmagasság 7,0 méter.”

#### 18.§ A HÉSZ 2. melléklet 2.1. pontjában szereplő táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	189/1	Fehérvári út 1.	Városüzemeltetés
2.	470	Szent László út 1.	Városüzemeltetés
3.	552/1	Széchenyi István u.	Közlekedési terület - parkoló kialakítása
4.	685	Deák F. u. 8.	Közlekedési terület kialakítása
5.	690, 692, 693, 694/1, 726/6, 728, 732, 736, 738, 739	Budai úttól délre	Városi alközpont kialakítása
6.	994, 1034	Budai út 40., Orgona u. 21.	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
7.	1016, 1017, 1018	Rákóczi u. 17	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
8.	1063	Budai út 2.	Városüzemeltetés
9.	1070/2, 1071, 1072	Emlékezés tere K-i oldal	Városközponti funkció erősítése



10.	1077/2-3, 1077/7-8,	Rákóczi u.	Településközpont kialakítása
11.	1240/2, 1240/3	Temetőtől északra	Városüzemeltetés
12.	1243, 1244, 1246	Orgona utca	Temetőbővítés
13.	1251	Ady E. u. 24.	Városüzemeltetés
14.	1298/3-7	Orgona u.	Szociális lakásépítés
15.	0152/1	Autópálya-csomópont északi oldala	Helyi gazdaság bővítése
16.	0172/2, 0212, 0216/4	Szőlőhegyi u. (külterület)	Közjóléti erdő kialakítása
17.	0180/5, 0181/3-4	Szent László-patak északi szakasza	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása
18.	0210	Orbánhegy utcától délre	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása
19.	0243/7, 0243/8, 0243/9, 0243/17, 0243/18, 0243/23,	Estike utca – Béke utca menti terület	Városi alközpont kialakítása

### Záró rendelkezések

**19.§** A rendelet 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT-1/5/B tervlapja az érintett ingatlan-tulajdonosokkal megkötött az ingatlanokra vonatkozó megállapodások megkötését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszíti a rendelet 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT-1/5/A tervlapja.

**20.§** Jelen rendelet – a 19. § kivételével - a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, s a következő napon hatályát veszti.

**21.§** Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 42.§ (4), (23) bekezdései,
- b) 44.§ (9), (10), (10a), (12) bekezdései.

**Dr. Szabó Tibor**  
polgármester

**Dr. Szabó-Schmidt Katalin Erika**  
jegyző

Kihirdetve:

Martonvásár, 2021. február 10.